



GEMEINDE MÜNCHENSTEIN

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Areal Stoll"

BEGLEITBERICHT GEMÄSS § 39 RBG

INHALT

1. Ausgangslage und Absichten.....	1
2. Organisation und Ablauf der Quartierplanung	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Quartierplanung auf dem Areal der Parzelle 1548.....	4
4. Ergebnisse der Vorabklärungen und der Beurteilungen zum Bebauungskonzept.....	5
5. Bestandteile und Inhalte der Quartierplanung	7
6. Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen.....	11
7. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	16
8. Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	17
9. Quartierplan-Vertrag.....	17
10. Realisierung	17
11. Kantonale Vorprüfung	18
12. Öffentliche Mitwirkung.....	18
13. Beschlussfassungsverfahren	19
14. Auflageverfahren	19
15. Behandlung der Einsprachen.....	20
16. Genehmigungsantrag	20

ANHANG (in separatem Dokument zusammengestellt)

Anhang 1	Siedlungsstrategie Gemeinde Münchenstein
Anhang 2	Projektpräsentation (Auszug), Architektur Rolf Stalder Aktiengesellschaft, Münchenstein
Anhang 3	Beschluss Gemeinderat v. 09. März 2009 zur Beurteilung des Überbauungskonzeptes
Anhang 4	Beurteilung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen, Beschlussprotokoll v. 29. Mai 2009
Anhang 5	Erläuterung zur Geschichte und Entwicklung um das Projekt und Quartierplan auf der Parzelle 1548, Architektur Rolf Stalder Aktiengesellschaft, Münchenstein
Anhang 6	Hochrechnung Verkehrsaufkommen durch die Quartierplanung "Areal Stoll", Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Anhang 7	Beurteilung Lärm-Immissionen, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Anhang 8	Bestätigung Bauinspektorat v. 15. Oktober 2009 betreffend Einhaltung der Grenzabstände
Anhang 9	Schattenwurf-Studie (Auszug Projektpräsentation), Architektur Rolf Stalder Aktiengesellschaft, Münchenstein
Anhang 10	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung v. 14. April 2010 bzw. v. 07. Mai 2010 (mit Beurteilungsvermerke Stierli + Ruggli)
Anhang 11	Ergebnisse der Beurteilung durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission, Schreiben v. 05. Mai 2010
Anhang 12	Verkehrsgutachten, Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, 18. Juni 2010
Anhang 13	Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV, Gemeinde Münchenstein
Anhang 14	Auszug aus dem Protokoll des Bauausschusses v. 24. Juni 2010
Anhang 15	Stellungnahme Tiefbauamt v. 16. August 2010 betreffend neuer Einfahrt in Kantonsstrasse
Anhang 16	Einsprache
Anhang 17	Behandlung der Einsprache durch den Gemeinderat (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats v. 02. November 2010)
Anhang 18	Protokoll Verständigungsverhandlung v. 12. November 2010 mit Bestätigung der Aufrechterhaltung der Einsprache v. 25. November 2010

L:\Gemeinde\Münchenstein\43-003_QP Areal Stoll\5_Berichte\43-003_Ber01_Begleitbericht_Genehmigung.doc

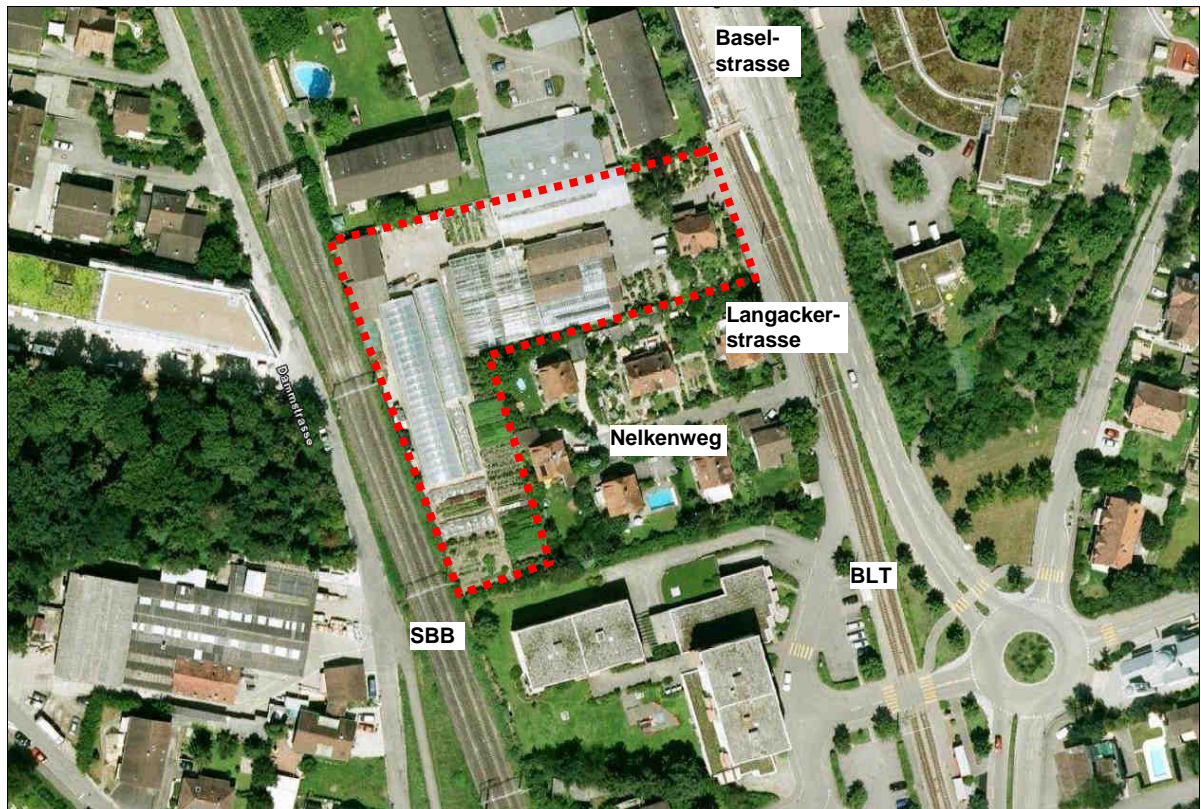
Bearbeitung:

Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Auftragsnummer:	43-003
Dok-Status:	Begleitbericht
Verfasser:	RC
Version:	Genehmigung RR
Datum:	01. Dez 2010
Kontrolle / Freigabe:	

1. AUSGANGSLAGE UND ABSICHTEN

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzelle 1548 in der Gemeinde Münchenstein mit einer Fläche von 5'452 m². Lagemässig befindet sich die Parzelle 1548 zwischen der BLT-Tramlinie 10 (Baselstrasse) bzw. dem nördlichen Ast der Langackerstrasse und der SBB-Linie (Basel – Delémont). Nordseitig grenzt die 3-geschossige Wohnüberbauung der Personalstiftung Transporta an die Parzelle 1548. Südseitig befinden sich das Einfamilienhaus-Quartier "Nelkenweg" sowie der westliche Teil der Überbauung des Quartierzentrums "Zollweiden". Das Areal der Quartierplanung bildete bis ins Jahr 2007 den Betriebsstandort der Gärtnerei Stoll. Im selben Jahr wurde der Betrieb der Gärtnerei eingestellt.



Luftbild vom Bereich zwischen SBB-Linie und BLT-Tramlinie bzw. Langackerstrass (Parz. 1548: rot umrandet)



Aufnahme Richtung Norden: im Vordergrund EFH-Bebauung am Nelkenweg, in der Mitte die Anlagen der Gärtnerei und im Hintergrund die 3-geschossige Wohnüberbauung sowie die beiden Hochhausbauten

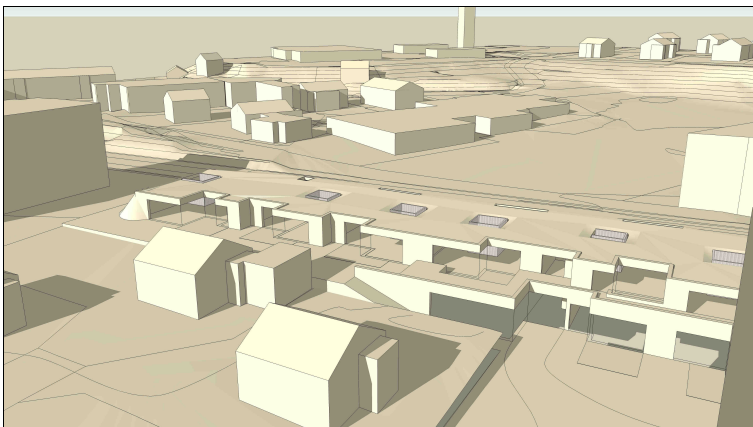


Aufnahme Richtung Süd-Westen: rechts die 3-geschossige Wohnüberbauung, links die Hochhausbauten der Zollweiden

Das Planungsgebiet soll einer Neubebauung mit vorwiegender Wohnnutzung zugeführt werden. Die bestehenden Bauten und Anlagen der ehemaligen Gärtnerei werden vollständig entfernt. Für die Neubebauung des Areals wurden entsprechende Projektideen mittels verschiedener Bebauungskonzepte durch die Firma Architektur Rolf Stalder AG, Münchenstein, entwickelt und dem Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein zur Beurteilung unterbreitet. Aus diesen Bebauungskonzepten ergab sich durch die Beurteilung des Bauausschusses eine neue Bebauungsvariante. Diese sieht ein 14-geschossiges Hochhaus an der Langackerstrasse und ein 1- bzw. 2-geschossiges Haus mit Erdüberdeckung entlang der SBB-Linie vor. Der Bauausschuss und auch der Gemeinderat unterstützen dieses Konzept zur Neubebauung und haben es zur Weiterbearbeitung im Rahmen eines Quartierplan-Verfahrens empfohlen.

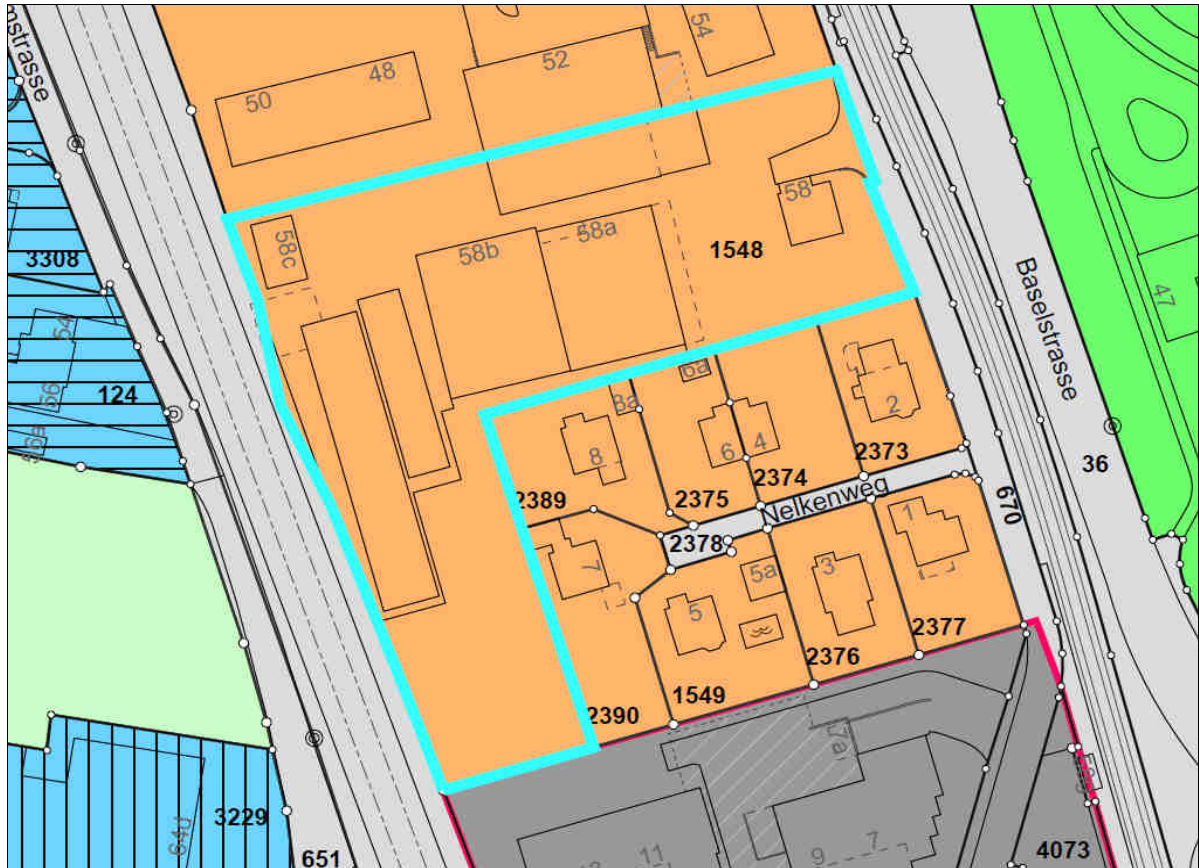


Visualisierung Hochhaus



Visualisierung Haus mit Erdüberdeckung entlang SBB-Linie

Für das Planungsgebiet gelten gemäss dem Zonenplan Siedlung der Gemeinde Münchenstein bisher die Vorschriften der Wohnzone W2a. Diese bestehenden nutzungsplanerischen Festlegungen lassen eine Neubebauung nach dem entwickelten Bebauungskonzept nicht zu. Daher sollen mit einer Quartierplanung die geltenden Zonenvorschriften für die Parzelle 1548 abgelöst werden, um so die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Areals, gestützt auf das Bebauungskonzept, herzustellen.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Quelle: GIS BL

2. ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG

2.1 Beteiligte

Projektentwicklung:	Architektur Rolf Stalder, Aktiengesellschaft, Asphof, 4142 Münchenstein
Quartierplanung und Lärmbeurteilung:	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verwaltung Gemeinde:	Bauverwaltung Münchenstein
Fachkommission Gemeinde:	Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein
Behörden Gemeinde:	Gemeinderat Münchenstein
Fachstellen Kanton:	Amt für Raumplanung
Fachkommissionen Kanton:	Arealbaukommission Denkmal- und Heimatschutzkommission

2.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Bearbeitungsschritte und Entscheidstationen festgehalten:

Verabschiedung des optimierten Bebauungskonzeptes durch den Gemeinderat Münchenstein	bis Februar 2009
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Arealbaukommission	14. Mai 2009
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission	05. Mai 2010
Behandlung des Entwurfes der Quartierplan-Vorschriften im Bauausschuss	25. November 2009
Behandlung des Entwurfes der Quartierplan-Vorschriften durch den Gemeinderat mit Freigabe des Entwurfes für die kantonale Vorprüfung	22. Dezember 2009
Eingabe in die kantonale Vorprüfung	18. Januar 2010
Freigabe des vorprüfungs bereinigten Entwurfes der Quartierplan-Vorschriften durch den Gemeinderat für das Mitwirkungsverfahren	04. Mai 2010
Behandlung des Bebauungskonzeptes durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission	05. Mai 2010
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	27. Mai bis 18. Juni 2010
Beschlussfassung Gemeinderat	20. Juli 2010
Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung	15. September 2010
Auflageverfahren	23. Sep. – 22. Okt.20
Einigungsverhandlung	12. November 2010

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE QUARTIERPLANUNG AUF DEM AREAL DER PARZELLE 1548

3.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss § 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für den entsprechend definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich nicht aus der kantonalen Rahmengesetzgebung. Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Parzelle 1548 gemäss dem ausgearbeiteten Bebauungskonzept herzustellen, ist das Planungsinstrument der Quartierplanung gemäss § 37 ff. RBG anzuwenden.

3.2 Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein

Aus den Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein gehen keine Beschränkungen und Auflagen hervor, welche die Inkraftsetzung von speziellen Bauvorschriften im Rahmen einer Sondernutzungsplanung bzw. einer Quartierplanung gemäss § 37 ff. RBG auf dem Areal der Parzelle 1548 verhindern würden.

3.3 Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein

Hinsichtlich der Beurteilung von Projekten, welche ein Planungsverfahren auslösen und von raumplanerischer bzw. städtebaulicher Bedeutung sind, verfügt die Gemeinde über das Grundlagendokument "Siedlungsstrategie Gemeinde Münchenstein". Das vorliegende Bebauungskonzept bzw. die darauf basierende Planungsmassnahme der Quartierplanung entspricht den strategischen Aussagen und raumplanerischen Absichten zur Siedlungsentwicklung von Münchenstein (Anhang 1: Siedlungsstrategie Gemeinde Münchenstein).

4. ERGEBNISSE DER VORABKLÄRUNGEN UND DER BEURTEILUNGEN ZUM BEBAUUNGSKONZEPT

4.1 Gemeinde Münchenstein

Seitens des Projektverfassers wurde die Möglichkeit einer Neubauung des Areals der Parzelle 1548 im Zusammenhang mit einem beabsichtigten Erwerb der entsprechenden Parzelle durch den Projektverfasser im Rahmen von Vorabklärungen bei der Bauverwaltung evaluiert. Die Gemeinde signalisierte ihrerseits Interesse an einer Neubebauung und entsprechender neuen Nutzung des mittlerweile brach liegenden Areals.

Auf der Grundlage von verschiedenen Überbauungsstudien wurde eine mögliche Neubebauung auf dem Areal der Parzelle 1548 im Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein aufgezeigt und zur Beurteilung unterbreitet. Aufgrund der Beurteilung im Bauausschuss ergab sich eine weitere Bebauungsvariante mit einem Hochhaus an der Langackerstrasse sowie einem länglichen Gebäude entlang der Bahnlinie entwickelt (Anhang 2). Diese neue Bebauungsvariante mit ausgeprägten architektonischen Merkmalen wird nach der Beurteilung durch den Bauausschuss sowie durch den Gemeinderat unterstützt und zur Ausarbeitung von entsprechenden Quartierplan-Vorschriften empfohlen (Anhang 3). Die architektonischen Merkmale der Neuüberbauung gelten als wichtige Bestandteile des Bebauungskonzeptes und müssen in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen werden.

Beim Hochhaus an der Langackerstrasse beinhaltet dies:

- Reduktion des Gebäudevolumens mit zunehmender Gebäudehöhe
- Gliederung des Gebäudevolumens durch Vor- und Rücksprünge (Gebäudeversätze)
- Gebäudeversätze als Terrassen für die jeweiligen Wohnungen
- Fassaden mit zusammenhängenden Fensterflächen

Beim Gebäude entlang der Bahnlinie beinhaltet dies:

- Gebäude als Lärmriegel
- Gebäude mit Erdüberdeckung und als begrünter Wall gestaltet

Im Weiteren sind folgende Anforderungen im Rahmen einer Quartierplanung sicherzustellen:

- MINERGIE-Standard für sämtliche Neubauten
- Der Aussen- und Freiraumgestaltung wird ein hoher Stellenwert beigemessen

4.2 Kanton

Die kantonale Arealbaukommission hat an ihrer Sitzung vom 14. Mai 2009 das Konzept der Quartierplanung "Areal Stoll" behandelt. Das Beschlussprotokoll mit den Erwägungen ist im Anhang 4 enthalten. Die Stellungnahmen zu den Erwägungen sind nachfolgend aufgeführt.

- *Fragestellung, ob die vorgesehen Gebäudestandort richtig gewählt ist und das Quartier Zollweiden weiterentwickelt werden soll.*
 - Mit dem geplanten Hochhaus auf der Parzelle 1548 ergibt sich ein neuer Haltepunkt in der Skyline entlang der Baselstrasse. Das Hochhaus setzt sich von den angrenzenden bzw. übrigen Gebäuden deutlich ab und kommt entsprechend in der Höhe zur Geltung. Mit dem räumlichen Abstand zu den anderen Gebäuden mit einer höheren Gebäudehöhe wird eine Konkurrenzierung verhindert. Zusammen mit den anderen Gebäuden mit einer höheren Gebäudehöhe ergibt sich eine lockere Abfolge von Hochhausbauten entlang der Baselstrasse. Das Hochhaus auf der Parzelle 1548 fängt die Abflachung der Höhenentwicklung auf der südlichen Seite auf. Zudem wird durch das Hochhaus auf der Parzelle 1548 ein klarer Abschluss der bestehenden nördlichen 3-geschossigen Bebauung gebildet (siehe dazu die entsprechenden Darstellungen und weitere Erläuterungen im Anhang 5).
- *Umgang mit dem Dichteunterschied.*
 - Die heute vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit einer Durchmischung von Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungsdichten und Höhenstaffelungen ist das Ergebnis der planerischen und baulichen Entwicklungen in diesem Gebiet. Die heute noch vorhandene Wohnzone W2 beschränkt sich noch auf nicht zusammenhängende Restareale, welche EFH-Bebauungen vor 1952 aufweisen (siehe dazu die entsprechenden Darstellungen und weitere Erläuterungen im Anhang 5).
 - Die Neubebauung des Areals der Parzelle 1548 u.a. mit einem Hochhaus kann als Fortsetzung der bisherigen Entwicklung in diesem Gebiet betrachtet werden.
- *Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für Bebauung und Freiraum für den gesamten Bereich entlang der Baselstrasse.*
 - Die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für Bebauung und Freiraum wäre allenfalls auf Stufe der Revision der Siedlungsplanung vorzunehmen. Es gilt dabei jedoch zu bemerken, dass es sich bei diesem Gebiet zwischen der Baselstrasse und der Bahnlinie bereits um ein praktisch vollständig überbautes Gebiet handelt.
 - Für das Areal der Parzelle 1548 werden die Bebauung und der Freiraum durch die Quartierplan-Vorschriften klar definiert. Durch die Definition von Baubereichen ergibt sich eine Begrenzung der Bebauung auf dem Areal in der Lage und in der Ausdehnung. Anforderungen an Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Frei- bzw. des Aussenraumes sind in den entsprechenden Bestimmungen der Quartierplan-Vorschriften definiert.
- *Abklärung betreffend Erweiterung des Quartierplan-Perimeters in südlicher Richtung.*
 - Vorstellungen und Absichten über eine bauliche Entwicklung des EFH-Gebietes am Nelkenweg sind zum heutigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Mögliche Entwicklungsszenarien wurden aufgrund des Hinweises durch die Arealbaukommission entwickelt und beurteilt (Anhang 5).

- Bei dem EFH-Gebiet am Nelkenweg handelt es sich um mehrere bewohnte Wohnhäuser aus den 20er Jahren. Der Einbezug der verschiedenen Eigentümer in ein Quartierplan-Verfahren kann im Voraus als schwierig beurteilt werden.
- Eine Ausweitung des Quartierplan-Perimeters über die bestehende und bewohnte EFH-Struktur wird daher als nicht zweckmässig erachtet. Die Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung dieses Gebietes soll dann erfolgen, wenn das Interesse und die Bereitschaft der betroffenen Grundeigentümer sowie die entsprechenden Entwicklungsvorstellungen vorhanden sind.
- *Bessere Beachtung des vorhandenen Bahneinschnittes bezüglich des Erdhauses.*
 - Das Grundstück entlang der horizontalen Bahnlinie ist im südlichen Parzellenende zirka einen Meter darüber und im nördlichen Parzellenende zirka zwei Meter darunter. Diese Terraindifferenz wird mit dem neu zu erstellenden Gebäude mit Erdüberdeckung aufgenommen. Südlich eingeschossig und nördlich zweigeschossig. Dadurch und mit der Erdüberdeckung ist die Oberkante des Walls zirka 4.5 Meter über der Geleisetrasse.
 - Der neu ausgebildete Bahneinschnitt bringt eine zusätzliche Wohnqualität für das QP-Projekt wie auch den bestehenden Einfamilienhäusern am Nelkenweg.
- *Festlegung der Gebäudeprofile in den Quartierplan-Vorschriften, dass die angestrebten Bauten realisiert werden können, aber auch ein gewisser Spielraum für andere Projekte bleibt.*
 - Entsprechende Berücksichtigung bei der Definition der Baubereiche in den Quartierplan-Vorschriften.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung erfolgte am 04. Februar 2010 eine weitere Erläuterung des Konzeptes sowie der Quartierplan-Vorschriften in der Arealbaukommission. Die Erwägungen der Arealbaukommission sind in den Vorprüfungsbericht aufgenommen worden. Der Vorprüfungsbericht ist im Anhang 10 enthalten. Die Stellungnahmen zu den Erwägungen sind nachfolgend aufgeführt.

- *Der Übergangsbereich an den Stirnseiten der Gebäudezeile entlang des Bahndammes sollte im QP flexibel geregelt sein, so dass nicht nur, wie vorgesehen, eine Solitärlösung möglich ist.*
 - Die Empfehlung zur Sicherstellung der Fortsetzung einer erdüberdeckten Bauweise entlang der Bahnlinie Erdwalls wird nicht berücksichtigt, weil eine Fortsetzung in jedem Fall eine Quartierplanung bedingt.
- *Die Markierung der Strassenseite im QP ist begrüssenswert und sollte unbedingt beibehalten werden.*
 - Zustimmungende Kenntnisnahme.

5. BESTANDTEILE UND INHALTE DER QUARTIERPLANUNG

5.1 Bestandteile

verbindliche und öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

orientierende Dokumente:

- vorliegender Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Beurteilung Lärm-Immissionen, als Anhang zum Begleitbericht
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV, als Anhang zum Begleitbericht
- Verkehrsgutachten, als Anhang zum Begleitbericht

Gemäss § 46 RBG bildet ein Quartierplan-Vertrag der privat-rechtliche Bestandteil einer Quartierplanung. Für die Quartierplanung ist kein Quartierplan-Vertrag erforderlich. In Kap. 9 dieses Begleitberichtes sind die diesbezüglichen Erläuterungen enthalten.

5.2 Zweck der Quartierplanung

Die Quartierplanung bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung einer Überbauung auf der Grundlage des von der Gemeinde verabschiedeten Bebauungskonzeptes sowie den daraus hervorgehenden Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglementes.

5.3 Inhalte der Quartierplanung (Schwerpunkte)

5.3.1 Bebauung

Die Bebauung wird auf der Grundlage des ausgearbeiteten Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Baubereichen definiert und in der Lage sowie in der Ausdehnung begrenzt. Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, welche Bauten im Baubereich A (Hochhaus) und im Baubereich B (Gebäude mit begrünter Erdüberdeckung) zu erstellen sind. Beim Baubereich A wurde die gemäss dem Bebauungskonzept vorgesehene Reduktion des Hochhauses bzw. des Bauvolumens in der Höhe berücksichtigt. Dazu wurde der Baubereich A mit zusätzlichen Baubereichsbegrenzungen, welche mit Höhenkoten definiert sind, ergänzt.

5.3.2 Nutzung der Bauten

Das Gebäude entlang der SBB-Linie (Baubereich B) ist ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten. Beim Hochhaus (Baubereich A) sollen neben der Wohnnutzung auch nicht störende Dienstleistungsnutzungen möglich sein. Auf die Festlegung eines Mindestwohnanteils oder eine Beschränkung der Dienstleistungsnutzung in Bezug auf die Geschossigkeit wurde im Sinne von einer möglichst grossen Flexibilität bewusst verzichtet. Dementsprechend wird die zulässige Nutzungsart in den Quartierplan-Vorschriften wie folgt festgelegt:

Baubereich	Nutzungsart
Baubereich A (Hochhaus):	Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, Cafés u. ä. im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.
Baubereich B (erdüberdecktes Haus):	Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone von § 21 Abs. 1 RBG

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird zudem abschliessend definiert, welche Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Die Parzelle weist eine Fläche von 5'452 m² auf. In den einzelnen Baubereichen für Hauptbauten gelten folgende maximale Nutzungsziffern bzw. maximale Nutzflächen:

Baubereich	BGF	entspricht einer Nutzungsziffer
Baubereich A (Hochhaus):	4'090 m ²	75 %
Baubereich B (erdüberdecktes Haus):	1'360 m ²	25 %

Es ist denkbar, dass bei Bedarf eine Verschiebung von BGF-Anteilen möglich ist, wenn das Gesamtkonzept erhalten bleibt.

Insgesamt liegt somit die Nutzungsziffer für das Areal der Quartierplanung somit bei 100 %. Die Bebauungsdichte für die beiden geplanten Neubauten gemäss dem Bauungskonzept liegt 33,8 %. Indem die Parkierung mit Ausnahme von zwei Umschlagplätzen entlang der Langackerstrasse vollständig unterirdisch angeordnet wird und die Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle direkt ab der Langackerstrasse erfolgt, wird der übrige Aussenraum nicht zusätzlich beansprucht.

5.3.3 Gestaltung der Bauten

Das Bauungskonzept weist verschiedene architektonische Merkmale auf, welche für das Bauungskonzept prägend und nach Beurteilung durch die Gemeinde in der Quartierplanung sicherzustellen sind. Dabei wurden u.a. folgende Festlegungen zur Gestaltung der Bauten in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

Gestaltung generell:

- Eingabe eines Materialisierungs- und Farbkonzeptes zur Beurteilung durch die Gemeinde vor der Realisierung sowie bei späteren Sanierungen der Hauptbauten;
- Beschränkung der Abgrabung am gewachsenen Terrain;
- Bauten und Bauteile, welche auch nachträglich nicht erstellt werden dürfen.

Für das Hochhaus im Baubereich A wurden folgende Gestaltungsanforderungen definiert:

- Visualisierung im Anhang 1 als richtungweisende Grundlage des architektonischen Ausdruckes für das Gebäude im Baubereich A sowie ergänzende Auflistung von entsprechenden Merkmalen des architektonischen Ausdruckes;

- Integration in die Fassadengestaltung von in oder an der Fassade platzierten technischen Einrichtungen.

Für das Haus mit Erdüberdeckung im Baubereich B wurden folgende Gestaltungsanforderungen definiert:

- Visualisierung im Anhang 2 als richtungweisende Grundlage des architektonischen Ausdruckes für das Gebäude im Baubereich B sowie ergänzende Auflistung von entsprechenden Merkmalen des architektonischen Ausdruckes;
- Integration von technischen Einrichtungen in die Erdüberdeckung.

5.3.4 Aussenraum

Der Aussenraum ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Für die Erstellung von Erholungseinrichtungen sowie gemeinschaftlichen Nebenbauten wurde ein Bereich zwischen den beiden geplanten Neubauten festgelegt. In den Quartierplan-Vorschriften wurde zudem sichergestellt, dass die Benützung der gemeinschaftlichen Nebenbauten allen BewohnerInnen der Quartierplan-Überbauung offen steht. Mit der Ausscheidung eines Bereiches für Erholungseinrichtungen sowie der Definition der zulässigen baulichen Einrichtungen soll der Aussenraum gezielt von weiteren Bauten und Nutzungsmöglichkeiten freigehalten werden. Ziel ist es, einen naturnahen Aussenraum herzustellen. Um dies umzusetzen, wurde in den Quartierplan-Vorschriften definiert, dass der Aussenraum bereichsweise mit verschiedenen Bepflanzungselementen zu gliedern und naturnahe zu gestalten ist (Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Weiher usw.).

Die Überdeckung des Gebäudes entlang der Bahnlinie soll sich in den Aussenraum integrieren. Um dies sicherzustellen, wurde die Bepflanzung der Überdeckung in den Quartierplan-Vorschriften aufgenommen. Der Bereich zwischen der Bahnlinie bis und mit der Erdüberdeckung soll im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit naturnahen Vegetationstypen bepflanzt werden. Zur Zutritthinderung des Bahnareals ist entlang der Bahnlinie ein Sicherheitszaun zu erstellen.

In einem Umgebungsplan sind Gestaltung, Nutzung, und Bepflanzung des Aussenraumes zu konkretisieren und auszuweisen. Der Umgebungsplan ist gemäss den Quartierplan-Vorschriften integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

5.3.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Langackerstrasse bzw. die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle. Die interne Gebäudeerschliessung ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Diese Gebäudeerschliessungen sind für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) befahrbar und müssen dementsprechend baulich erstellt werden. Gemäss dem Bebauungskonzept erfolgt die gesamte Parkierung (Stamm- und Besucherparkplätze) unterirdisch. In den Quartierplan-Vorschriften wurde dies aufgenommen und wird dadurch zwingend. Die Neubebauung des Planungsgebietes ist somit intern autoverkehrsfrei.

Der Bedarf von Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Gemäss dem Bebauungskonzept sind insgesamt 36 Wohnungen vorgesehen. Daraus resultiert ein erforderlicher Gesamtbedarf von 47 Parkplätzen, welche in der unterirdi-

schen Autoeinstellhalle bereitgestellt werden müssen. Im Bebauungskonzept sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle 53 Parkplätze ausgewiesen.

Im Quartierplan wurden der Bereich für unterirdische Bauten (Keller, Autoeinstellhalle etc.) so definiert, dass auch eine grössere Einstellhalle realisiert werden kann. Die Unterbringung der erforderlichen Parkplätze in der unterirdischen und eingeschossigen Autoeinstellhalle ist im Bereich für unterirdische Bauten problemlos gewährleistet.

5.3.6 Lärmschutz

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die der Nutzung entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV festzulegen. In Beachtung der Einstufung gemäss dem Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan für das Gebiet zwischen der Baselstrasse und der Bahnlinie erfolgte für das Planungsgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung die Zuweisung in die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Weitere Erläuterungen betreffend Lärmschutz sind im Kap. 6.9 enthalten.

5.3.7 Energienutzung

Im Sinne einer umweltfreundlichen Energienutzung wurde festgelegt, dass bei einer quartierplan-internen Erzeugung von Wärmeenergie keine fossilen Energieträger verwendet werden dürfen (Erdöl / Erdgas). Stattdessen hat die Erzeugung von Wärmeenergie ausschliesslich mittels erneuerbaren Energieträgern zu erfolgen. Im Vordergrund steht gemäss dem Projektverfasser eine Energieerzeugung mittels Wärmepumpe. Alternativ ist im Reglement definiert, dass ein Anschluss an einen bestehenden Wärmeverbund möglich ist. Bei der nordseitig angrenzenden Überbauung an der Birs-eckstrasse ist eine Wärmeverbundsanlage vorhanden. Abklärungen haben ergeben, dass diese bestehenden Wärmeverbundsanlagen noch Kapazitäten zur weiteren Versorgung von Gebäuden mit Wärmeenergie vorhanden sind. Die geplanten Neubauten auf dem Areal der Parzelle 1548 könnten somit an den bestehenden Wärmeverbund angeschlossen werden.

5.3.8 Energetischer Ausbaustandard für die Neubauten

Für die geplanten Neubauten wurde auch der energetische Ausbaustandard der Gebäude definiert. So haben die Neubauten mindestens die Anforderungen des MINERGIE®-Standards zu erfüllen. Im Rahmen des Baugesuches muss die Sicherstellung des entsprechenden energetischen Qualitätsstandards ausgewiesen werden.

6. BERÜCKSICHTUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN

6.1 Planungsgrundsätze gemäss Eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem Eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.

Mit der Quartierplanung erfolgt eine lagemässig zweckmässige Umnutzung bzw. Neubebauung eines Areals mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (siehe dazu auch Kap. 6.4).

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.

Bei der Quartierplanung handelt es sich um bestehendes Baugebiet. Die bestehende Lärmsituation durch die Verkehrsbelastung der Baselstrasse sowie der Tramlinie 10 und dem Eisenbahnverkehr zwischen Basel und Delémont wurde in den Quartierplan-Vorschriften berücksichtigt bzw. die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte verlangt.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Betrifft die Quartierplanung "Areal Stoll" nicht.

Grundsatz Siedlung d:

Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.

Betrifft die Quartierplanung "Areal Stoll" nicht.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Nach der erfolgten Realisierung der Neubebauung gemäss den Quartierplan-Vorschriften wird das Areal zu einem grossen Teil begrünte Flächen aufweisen. Der als Grünanlage gestaltete Aussenraum ist bereichsweise mit verschiedenen Bepflanzungselementen zu gliedern und naturnah zu gestalten. Zudem ist das erdüberdeckte Gebäude zu begrünen. Dies bewirkt, dass dieses Gebäude in die Aussenraumgestaltung eingebunden und in die neu angelegte Geländemodellierung eingebettet wird. Dadurch entsteht eine Überbauung mit einem hohen Anteil von begrünten Flächen.

6.2 Kantonaler Richtplan

Die Parzelle 1548 wird gemäss dem kantonalen Richtplan¹ (KRIP) als Wohngebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher zum KRIP nicht im Widerspruch.

¹ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet bzw. vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

6.3 Kommunale Strassennetzplanung

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Langackerstrasse. Dies entspricht der Festlegung im Strassennetzplan der Gemeinde Münchenstein, in welcher die Langackerstrasse durchgehend als Erschliessungsstrasse klassiert ist und die Verkehrserschliessung des Quartierplan-Areals bzw. der Parzelle 1548 damit sicherstellt. Weitere Erläuterungen zur Verkehrserschliessung bzw. zum Verkehrsaufkommen sind in Kap. 6.5 enthalten.

6.4 Auswirkungen auf Strassenverkehrsaufkommen

Die Langackerstrasse erschliesst ab dem Kreisel Zollweiden in zwei Ästen den westlichen Teil der Überbauung Zollweiden sowie die EFH-Bebauung am Nelkenweg und das Areal der Quartierplanung. Das Planungsgebiet befindet sich am Ende des nach Norden verlaufenden Astes der Langackerstrasse. Die nördlich angrenzende Wohnüberbauung wird über die Birseckstrasse erschlossen. Mit der Neubebauung des Areals entstehen 36 neue Wohneinheiten sowie allenfalls im Hochhaus einzelne Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Arztpraxen etc.

Gegenüber der heutigen Situation ergibt sich nach der Fertigstellung der Überbauung mit rund 36 Wohnungen eine leichte Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem nördlichen Ast der Langackerstrasse. Dabei handelt es sich fast ausschliesslich um Wohnverkehr (Bemerkung: Als die Gärtnerei Stoll noch als Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieb im Betrieb war, wurde die Langackerstrasse auch durch den Betriebs-, Anliefer- sowie Kundenverkehr beansprucht.). Die südliche EFH-Bebauung wird durch eine Stichstrasse (Nelkenweg) ab der Langackerstrasse erschlossen. Die EFH-Bebauung am Nelkenweg wird durch diese Erschliessungskonzeption nicht durch den zusätzlichen Durchgangsverkehr auf der Langackerstrasse belastet. Im Anhang 5 wurde eine Hochrechnung des Verkehrsaufkommens durch die Quartierplanung "Areal Stoll" vorgenommen und gegenüber dem Verkehrsaufkommen der damaligen Gärtnerei Stoll beurteilt.

Durch die direkte und kurze Anbindung an den übergeordneten Strassenverkehrsträger (Kreisel Zollweiden) sowie dem verhältnismässig kleinen Einzugsgebiet der nördlichen Astes der Langackerstrasse sind erfahrungsgemäss keine Störungen in der Verkehrsabwicklung bzw. im Verkehrsfluss zu erwarten. Zudem begünstigt die in kurzer Fusswegdistanz erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel und das nahe liegende Quartierzentrum "Zollweiden" (Einkaufsmöglichkeiten) ein Verzicht auf die Benutzung der privaten motorisierten Verkehrsmittel.

In Ergänzung zu dieser Hochrechnung bzw. der obenstehenden Beurteilung der Verkehrsbelastung auf dem nördlichen Ast der Langackerstrasse wurde von einem Büro für Verkehrsplanung ein Verkehrsgutachten erstellt. Es enthält einen Parkplatznachweis, eine Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, eine weitere Beurteilung der Erschliessung durch den nördlichen Ast der Langackerstrasse für die Quartierplanung und eine Beurteilung der Sichtweiten bei der Einmündung des Nelkenweges. Auch das Verkehrsgutachten kommt in der Schlussbeurteilung zum Ergebnis, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung infolge der Quartierplanung betreffend der Erschliessung kein Problem für den nördlichen Ast der Langackerstrasse darstellt. Das Verkehrsgutachten ist im Anhang 12 enthalten.

6.5 Öffentlicher Verkehr

Entlang der Baselstrasse verläuft die Tramlinie 10 der BLT (Aesch – Münchenstein – Basel, Bahnhof SBB – Basel Innenstadt). Das Areal der Quartierplanung befindet sich lagemässig zwischen den beiden Tram-Haltestellen Birseckstrasse und Zollweiden. Diese beiden Haltestellen sind direkt in kurzer Fusswegdistanz (75 m bzw. 140 m) und ohne Querung der Baselstrasse sicher erreichbar. Im Weiteren besteht bei der Haltestelle Birseckstrasse auch eine Anbindung an die BLT-Buslinie 63, welche vom Bahnhof Muttenz über den Bahnhof Münchenstein zum Bahnhof Dornach führt. Das Planungsgebiet weist daher eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel bzw. eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf.

6.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Quartierplanung "Areal Stoll" ist gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 19. Oktober 1988 nicht UVP-pflichtig. Für das gesamte QP-Areal sind weniger als 500 Abstellplätze für Autos erforderlich (vgl. Anhang zur UVPV, Nr. 11.4).

6.7 Altlasten / Bodenschutz

Untersuchung des Baugrundes wurden keine vorgenommen. Das Planungsgebiet bildete von 1907 bis Ende 2007 das Betriebsareal von im Familienbetrieb geführten Gärtnereien (siehe Anhang 5, geschichtliche Zonenentwicklung bis heute). Es ist daher davon auszugehen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gemachten Hinweise zum Bodenschutz sind auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

6.8 Naturgefahren

In den Gefahrenhinweiskarten Naturgefahren sind bezüglich der Prozesse Sturzgefahren sowie Rutschgefahren für das Planungsgebiet keine Einträge vorhanden. Bezüglich des Prozesses Wassergefahren ist für den nördlichen Bereich der Parzelle 1548 der Prozessbereich Überschwemmung Talflüsse eingetragen.

Durch die geplante Anordnung des Hauses mit Erdüberdeckung mit entsprechender Ausbildung als Wall am westlichen Rand der Parzelle 1548 (Baubereich B) ergibt sich auch gleichzeitig eine Massnahme zur Verhinderung einer Überschwemmung von Osten über die Gleisanlage der SBB in das Areal der Quartierplanung. Aufgrund der geplanten Bebauung und der bestehenden umgebenden Bebauung sowie dem eher geringen Gefahrenpotential kann davon ausgegangen werden, dass für das Planungsgebiet keine weiteren Gefahrenabklärungen notwendig sind.

6.9 Lärmschutz

Durch die Lage zwischen der Bahnlinie der SBB sowie der Baselstrasse ist das Planungsgebiet gleich an zwei Seiten Lärmimmissionen ausgesetzt. Für das Areal wurde im Rahmen der Quartierplanung die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (LES II) festgelegt (siehe Ziff. 5.3.6). Dies entspricht der bisherigen Festlegung gemäss dem Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan. Da es sich um eine Neubauung einer erschlossenen Parzelle handelt, kommen gemäss der Lärmschutzverordnung die Immissionsgrenzwerte der LES II zur Anwendung (60 dB tags, 50 dB nachts).

Für die Beurteilung der Lärmsituation wurde für die geplanten Neubauten eine Lärmbeurteilung durchgeführt. Folgende Lärmquellen wurden in der Beurteilung berücksichtigt:

- Baselstrasse: Strassenverkehrslärm gemäss Anhang 3 der LSV
- BLT-Linie 10 (Schmalspurbahn): Eisenbahnlärm gemäss Anhang 4 der LSV
- SBB-Linie Basel – Delémont (Normalspurbahn): Eisenbahnlärm gemäss Anhang 4 der LSV

Die Lärmbeurteilung ergab, dass ausschliesslich beim Hochhaus (Baubereich A) bei der äusseren Front-Fassade eine Überschreitungen der massgebenden Immissionsgrenzwerte vorhanden ist. Die Überschreitungen gehen geschossmässig bis zum 9. OG. Dabei werden die Tag- sowie auch die Nacht-Grenzwerte überschritten. Die Überschreitungen liegen jedoch nicht über 3 dB(A). Alle übrigen Fassaden vom Hochhaus (Baubereich A) und alle Fassaden vom Haus mit Erdüberdeckung weisen keine Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes auf. Für weitere Erläuterungen sind in der Lärm-Beurteilung im Anhang 7 zu entnehmen.

Die betroffenen Bereiche mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes sind im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) im orientierenden Planinhalt ausgewiesen. Im Quartierplan-Reglement wurde gemäss der kantonalen Vorprüfung definiert, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der LES II bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sichergestellt werden muss. Fall dies nicht möglich ist, sind die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes unter Einhaltung des Immissionsgrenzwertes anzuordnen. Im Weiteren wurde gestützt auf die kantonale Vorprüfung definiert, dass kontrollierte Lüftungen oder Schallschutzfenster als Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht zulässig sind.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise gemäss Art. 31 und Art. 32 der LSV zu erbringen.

6.10 Grundwasserschutz

Gemäss der kantonalen Vorprüfung liegt der Baubereich für unterirdische Bauten im Zuströmbereich des Pumpwerkes Ehinger. Durch unterirdische Bauten darf der Zuströmbereich nicht beeinträchtigt werden bzw. es muss zwingend ein minimaler Abstand zum Grundwasserstrom eingehalten werden. Abklärungen durch den Projektverfasser haben ergeben, dass die unterirdischen Geschosse auf 1 Untergeschoss reduziert werden können. Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist ein Untergeschoss mit einer Höhe von ca. 3.0 m unproblematisch. Der Quartierplan wurde im Rahmen der Vorprüfungsbereinigung entsprechend angepasst.

6.11 Grenzabstand-Regelung für das Hochhaus

Das geplante Hochhaus mit einer Höhe von rund 43 m liegt betreffend der Regelung der Grenzabstände ausserhalb der im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz bzw. der entsprechenden Verordnung enthalten Tabellen zu Regelung der Grenzabstände. Um frühzeitig Klarheit über die Grenzabstandsregelung für das Hochhaus zu erhalten, wurde diesbezüglich eine Abklärung beim Bauinspektorat vorgenommen.

Die Grenzabstände beim Hochhaus werden gemäss schriftlicher Bestätigung des Bauinspektorates vom 15. Oktober 2009 für jedes Geschoss eingehalten (siehe Anhang 8).

6.11 Schattenwurf

Im Zusammenhang mit der Konzeptentwicklung wurden auch die Auswirkungen der Neuüberbauung betreffend des Schattenwurfes untersucht. Im Anhang 9 ist die erstellte Schattensimulation enthalten. Durch die Neuüberbauung ergeben sich gegenüber benachbarten Gebäuden keine dauernden Beschattungen.

Beim Hochhaus ergibt sich ausschliesslich ein Schattenwurf auf die nördlich angrenzenden Wohnbauten. In der Sommerjahreshälfte werden die davon betroffenen Bauten ab 14 Uhr nicht mehr durch das Hochhaus beschattet. Das EFH-Gebiet am Nelkenweg ist durch die südliche Lage nicht von einer Beschattung durch das Hochhaus betroffen. Beim Haus mit Erdüberdeckung entlang der SBB-Linie ergeben sich praktisch keine Beschattungen auf benachbarte Gebäude.

7. AUSWIRKUNGEN AUF RECHTSKRÄFTIGE PLANUNGEN

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Areal Stoll" werden für das Areal der Parzelle 1548 eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Areal Stoll" werden folgende kommunale Planungsinstrumente der Gemeinde Münchenstein für das Areal der Quartierplanung bzw. für die Parzelle 1548 ausser Kraft gesetzt:

- Vorschriften der Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung)
- Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan

Weitere rechtskräftige kommunale bzw. kantonale Planungen werden durch diese Quartierplanung nicht tangiert.

8. KOSTENFOLGEN ZU LASTEN DER GEMEINDE

Die Parzelle 1548 gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2005" als vollständig erschlossen. Mit der bestehenden Langackerstrasse ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist vorhanden und die geplanten Neubauten können daran angeschlossen werden.

Somit entstehen durch die Quartierplanung "Areal Stoll" betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

9. QUARTIERPLAN-VERTRAG

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG.

Das Areal der Quartierplanung umfasst lediglich eine einzige Parzelle. Eine Bereinigung der Parzellenstruktur oder eine Änderung der Eigentumsverhältnisse sind daher nicht erforderlich. Für eine allfällig spätere Parzellierung wird durch § 14 Abs. 1 Quartierplan-Reglement sichergestellt, dass die dadurch erforderlichen Dienstbarkeiten als erteilt gelten.

Im Rahmen der Vorabklärungen wurde betreffend Hochhaus die Messweise der Grenzabstände abgeklärt, um u.a. auch Klarheit über Erfordernis von allfälliger Näherbaurechte gegenüber angrenzenden Nachbarparzellen zu erhalten. Aufgrund des vorliegenden Bebauungskonzeptes sind für das geplante Hochhaus keine Näherbaurechte erforderlich (siehe dazu auch Kap. 6.11).

Die Realisierung bzw. die Umsetzung des Bebauungskonzeptes wird mit den Quartierplan-Vorschriften vollumfänglich sichergestellt. Zusätzliche Massnahmen als zwingende Voraussetzung für die Realisierung sowie zur Sicherstellung der Funktionalität der Quartierplanung sind innerhalb des Areals der Quartierplanung sowie gegenüber der direkt angrenzenden Nachbarschaft nicht erforderlich. Daher muss kein Quartierplan-Vertrag ausgestellt werden.

10. REALISIERUNG

Ein Etappierung der Neuüberbauung, insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes, ist nicht erforderlich und wurde in den Quartierplan-Vorschriften daher auch nicht festgelegt. Es wird beabsichtigt, dass die Neuüberbauung in einem Schritt realisiert wird. Eine bauliche Etappierung kann jedoch vorgenommen werden. In § 14 Abs. 2 und 3 Quartierplan-Reglement werden die Rahmenbedingungen für eine allfällige Etappierung festgelegt.

Durch die vorhandene Erschliessung und die vorhandenen Werkleitungen müssen keine vorgängigen baulichen Massnahmen zu Herstellung der Baureife getätigt werden. Die Neuüberbauung der Parzelle 1548 kann somit nach Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften umgehend und unabhängig erfolgen.

11. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie der erneuten Beurteilung durch die Arealbaukommission (04. Februar 2010) wurden mit dem Schreiben vom 14. April 2010 bzw. mit Schreiben vom 07. Mai 2010 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat mitgeteilt (siehe Anhang 10).

Die Empfehlung der Arealbaukommission zur Sicherstellung der Fortsetzung einer erdüberdeckten Bauweise entlang der Bahnlinie Erdwalls wird nicht berücksichtigt, weil eine Fortsetzung in jedem Fall eine Quartierplanung bedingt.

Betreffend Ortsbildschutz wurde die Quartierplanung "Areal Stoll", auf der Grundlage der durch die Gemeinde erarbeiteten Siedlungsstrategie, durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission beurteilt. Die Kommission erachtet ein Hochhaus an der vorgesehenen Stelle grundsätzlich für möglich. Die entsprechende Stellungnahme ist im Anhang 10 enthalten.

Die anderen Sachhinweise (Lärm, Grundwasserschutz, Bodenschutz etc.) aus der kantonalen Vorprüfung werden in den entsprechenden Sachkapiteln in diesem Begleitbericht erläutert.

Die Vorgaben und Ergänzungen sowie Formulierungsvorschläge, welche den Quartierplan bzw. das Quartierplan-Reglement inhaltlich betreffen wurden bis auf wenige Ausnahmen alle berücksichtigt.

Im Quartierplan wurde folgender Vorprüfungseinwand nicht berücksichtigt:

- Darstellung Terrainschlüsse: Auf die Darstellung der Terrainschlüsse gemäss § 93 RBG in den Schnitten wurde verzichtet. Stattdessen wurde im Quartierplan-Reglement unter § 7 Abs. 2 eine Ergänzung vorgenommen, welche die Einhaltung der Terrainanschlüsse im Baubereich B gemäss § 93 RBG fordert. Damit kann die beabsichtigte Planungssicherheit bei der Terraingestaltung gegenüber den Nachbargrundstücken gewährleistet werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

Im Quartierplan-Reglement wurden folgende Vorprüfungseinwände nicht berücksichtigt:

- § 9 Abs. 1: Die vorgeschlagene abschliessende Aufzählung für die möglichen baulichen Einrichtungen bewusst nicht berücksichtigt.
- § 12 Abs. 3: Die vorgeschlagene Ergänzung betreffend erneuerbaren Energieträger ist mit der bestehenden Formulierung nicht nötig.

12. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Für die Quartierplanung wurde gemäss § 7 RBV ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	– Wochenblatt vom 20. Mai 2010 – kantonales Amtsblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2010
Informationsveranstaltung	– 27. Mai 2010 , TSM, 4142 Münchenstein
Mitwirkungsfrist	– vom 27. Mai 2010 bis am 18. Juni 2010
Mitwirkungseingaben bis am:	– 18. Juni 2010
Mitwirkungseingaben:	– 12 Eingaben
GR-Entscheid zu den Mitwirkungseingaben	– 20. Juli 2010

Die Inhalte der Mitwirkungseingaben sowie die entsprechende Entscheidungen bzw. Beschlüsse des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV enthalten (Anhang 13; Anhang 14 betreffend Stellungnahme des Bauausschusses zu den Mitwirkungseingaben; Anhang 15 betreffend Abklärungsergebnisse zu neuer Ausfahrt auf die Kantonsstrasse).

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung mussten keine Anpassungen an den Quartierplan-Vorschriften vorgenommen werden.

Information über Publikation der Auflage des Mitwirkungsberichtes:	– Wochenblatt vom 23. September 2010 – Ratschlag vom 03. August 2010 für die Einwohnergemeindeversammlung vom 15. September 2010
---	---

Den Mitwirkenden wurde Mitwirkungsbericht am 20. August 2010 direkt zugestellt.

13. BESCHLUSSFASSUNGSVERFAHREN

Beschlussfassung Gemeinderat	– 20. Juli 2010
Publikation der Gemeindeversammlungsvorlage sowie Information über Akteneinsicht:	– Ratschlag vom 03. August 2010 zur Einwohnergemeindeversammlung vom 15. September 2010 – Homepage der Gemeinde Münchenstein – Einsichtnahme der Unterlagen auf der Bauverwaltung Münchenstein
Gemeindeversammlung:	– Mittwoch, 15. September 2010
Ergebnis der Beschlussfassung:	Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat die Quartierplanung "Areal Stoll" ohne Änderungen beschlossen.
Referendumsfrist:	– 16. September bis 15. Oktober 2010 (ungenutzt)
Urnenabstimmung:	keine

14. AUFLAGEVERFAHREN

Das gesetzliche Auflageverfahren gemäss § 31 RBG wurde ordnungsgemäss durchgeführt und vorgängig im kantonalen Amtsblatt sowie im Publikationsorgan der Gemeinde Münchenstein publiziert.

Publikation Auflageverfahren:	– kantonales Amtsblatt Nr. 38 vom 23. September 2010 – Wochenblatt vom 23. September 2010
Auflagefrist:	– vom 23. September bis 22. Oktober 2010 – Auflage auf der Bauverwaltung Münchenstein
Anzahl eingegangene Einsprachen:	1 Einsprache (siehe Anhang 17)

15. BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN

Behandlung der Einsprache durch den Gemeinderat:	– Sitzung des Gemeinderates vom 2. November 2010 (Auszug GR-Protokoll: Anhang 17)
Verständigungsverhandlung:	– 12. November 2010 (Protokoll: Anhang 18)
Ergebnis der Verständigungsverhandlung	Die vorliegende einzelne Einsprache wurde nach Bedenkzeit bis zum 26. November 2010 durch den Einsprecher aufrechterhalten (siehe Anhang 18).

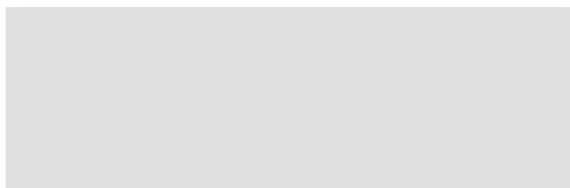
16. GENEHMIGUNGSANTRAG

Der Gemeinderat Münchenstein stellt beim Regierungsrat den Antrag, die Quartierplan-Vorschriften "Areal Stoll" vorbehaltlos zu genehmigen und die unerledigte Einsprache abzuweisen.

Münchenstein,

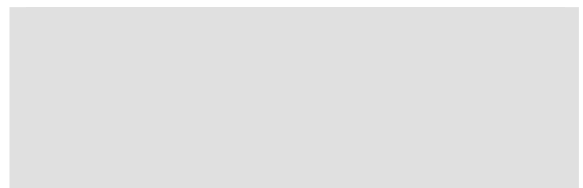
NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:



Walter Banga

Der Geschäftsleiter:



Stefan Friedli